

Satzung

Bebauungsplan-Nr. 278 I der Stadt Neuwied - Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Straße und dem 'Heimbach' - Siedlung Vierzig Morgen - Gemarkung Heimbach, Flur 8 und 9 sowie zu der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heddendorf, Flur 35, Flurstück Nr. 31/7.

Textliche Festsetzungen

zum Bauungsplan-Nr. 278 I der Stadt Neuwied - Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Straße und dem 'Heimbach' - Siedlung Vierzig Morgen - Gemarkung Heimbach, Flur 8 und 9 sowie zu der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heddendorf, Flur 35, Flurstück-Nr. 31/7

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1) Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungsverordnung vom 08.10.1993 zugrunde des Landesneuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III A für die Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachschichtlich übernehmen. (Abgrenzung siehe Eintragung in der Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2) Im festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorie (Gartenbaubetriebe/Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2) Im festgesetzten 'Mischgebiet' (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sowie die nach Nm. 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungskategorie (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Hinweis: Die Einschränkungen, die sich aus der unter Pkt. 1 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3) Für das festgesetzte 'Reine Wohngebiet' (WR) -siehe Eintragung in der Planzeichnung- wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenbedingende und sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

4.2) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) oder Erker kann in den Wohngebieten als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

4.3) Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeanteile dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 12 BauGB)

5) Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnen, Fahrradabstellplätzen, Zugängen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

5.2) Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern und Anlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen unzulässig. Ebenfalls als Ausnahme ist ein Garten- bzw. Gerätehaus bis 50 cbm umbauten Raum zulässig. Die bauordnungrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

5.3) Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen in den seitl. Abstandflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenkategorie die festgesetzte hintere Baugrenze nicht überschreitet und landsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Für Stellplätze und überbaubare Stellplätze (Carports) gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Private Grundstücken- und ausfahren sind bis max. 5,0 m zulässig.

6) Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1) Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zwengungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierauf anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

6.2) Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Sofern aus hydrologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

6.3) Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsartig zwingend erforderlich sind.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

7) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt dafür ist die mitig vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

7.2) Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von mind. 5,0 m vorhanden ist.

Festsetzungen auf Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8) Für die Grundstücke, die im Bebauungsplan mit 'A' gekennzeichnet sind, (1. Baueile entlang der Blocker Straße (L 259), ist ein resultierendes bewertetes Schallmaß von R' w, res = 24-40 dB nachzuweisen.

Hinweis: Zum Erreichen von R' w, res >= 40 dB sind bis etwa zu einem Fensterflächenanteil von 40 % folgende Anforderungen an die Bauteile zu stellen:

Außenwände R'w >= 50 dB
Fenster, Fenstertüren R'w >= 35 dB
Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämmmaß R'w >= 38 dB erforderlich

Ausführungsbsp.: Dachdeckung mit Anforderungen an die Dichttheit (Faltdachbahn oder Bitumenbahn) in Mischbedingung, Unterdachbahn = 80 mm Faserdämmwolle, Unterdeckbahn oder Spaltbahn = 12 mm und >= 10 kg auf Zwischenlagung.

8.2) Für die Grundstücke, die im Bebauungsplan mit 'B' gekennzeichnet sind, (2. Baueile entlang der Blocker Straße (L 259), ist ein resultierendes bewertetes Schallmaß von R' w, res = 30 dB nachzuweisen.

Hinweis: R' w, res = 30 dB wird im allgemeinen bereits dann eingehalten, wenn die Bauteile der Lärmschutzverordnung genügen.

Hinweis zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern

Im allgemeinen ist die Schalldämmung nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können jedoch Geräusche bei Schalltechnischen Lüftungssystemen entstehen, die durch eine 'Stoßlüftung' oder eine 'Indirekte Lüftung' über Pluse oder Nebenräume nur unzureichend überbrückt werden können.

Da entsprechend DIN 18005 Teil 1, Bauteil 1 bei Bauteilgruppen bis 40 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungenügender Schall häufig nicht mehr möglich ist, sollten Fenster von Schalltechnischen Lüftungssystemen angeordnet werden, die von den Grundstücksbesitzern abgewandelt werden. Wo dies nicht möglich ist, wird der Einbau von Fensterabhängigen Lüftungen empfohlen.

- 9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abarabungen und Stützmauern, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
9.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) in der Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten. Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf privaten Grundstücken zu rücken.

- 10.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
10.1 Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat sich die Stadt Neuwied durch Beschluß des Stadtrates verpflichtet, die folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Erträge, die durch den Bebauungsplan entstehen, herzustellen und fachgerecht zu unterhalten: Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Heddendorf, Flur 35, Flurstück-Nr. 31/7 werden im Bereich des vorhandenen Gewässers (Lage siehe Planzeichnung) zwei Brufflösse von je 20 qm Größe errichtet und fachgerecht unterhalten. Den neuen Planstraßen A und B, sowie der Bebauung (Grua Unterlegung, siehe Planzeichnung) wird dabei je ein Bruffloss zugeordnet.

- B) Bauordnungrechtliche Festsetzungen
11.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. § 88 LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB
11.1 Dachformen und Dachneigungen
11.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichzeitiger Form entsprechend der zechen. Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Gefällung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

- 11.2 Dachaufbauten - Dachgauben
11.2.1 Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacherschneide sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig.
11.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände kann bis max. 0,90 m als Ausnahme zugelassen werden.
11.3 Drempeel
11.3.1 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempeel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempeehöhe als Ausnahme zugelassen werden.
11.3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempeel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schwellenpunkt Windsaulecherer Dachstuhl - OK Dachgeschosserfüßboden anzulegen.

- 11.4 Garagen und Nebengebäude
11.4.1 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptkörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.
11.5 Werbeanlagen
11.5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 1,0 m nicht übersteigen.
11.6 Einfriedungen-Stützmauern-Abrabungen-Aufschüttungen
11.6.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt. An den übrigen Grenzen ist eine Einfriedung bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
11.6.2 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tieferliegenden Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
11.6.3 Abarabungen
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abarabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoss als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungseignung 1:2 oder fächer ausgeführt wird.

- C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 88 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 jeweils in Verbindung mit § 17 Landesforstgesetz)
12.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
12.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.
12.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen oder Einrichtungen benötigt werden, als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit standortgerechter Vegetation zu begrünen. (Vorschläge siehe Pflanzenliste)
12.3 Je 300 m² der nicht bebauten Grundstücksfläche ist ein Geholz der 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 15-20 cm gemessen 1 m über der Erdoberfläche. Die in Verbindung mit den zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen anzulegenden Staudenbänke erhalten einen Bodenschutts aus nichterstarrenden weichen Böden und sind der Sportvegetation zu überlassen und mit krautreichen Wissensamtsmischungen einzusäen. Die Mahd erfolgt extensiv, bis 4 x in einer Vegetationsperiode.
12.5 Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie insbesondere alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

- 12.6 Pflanzenliste
Bäume 2. Größenordnung, Hochstamm, Stm 16-18
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Haselnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Populus tremula - Zierpappel
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstgehölze (Hochstämme)
Castanea sativa - Ess-Kastanie
Juglans regia - Walnuß
Malus spec. div. - Äpfel in Sorten
Prunus spec. div. - Kirschen/Pflaumen
Pyrus spec. div. - Birnen in Sorten
Sorbus domestica - Speierling
Sträucher
Amelanchier ovata - Hainbuche
Cornus sanguinea - Haindorn
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevig - Zweigriffliger Weißdorn
Pflanzflächen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica - Mispel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn
Rosa canina - Hund-Rose
Rosa gallica - Edlig-Rose
Rosa obtusifolia - Strauchblättrige Rose
Rosa pimpinifolia - Ribennuß-Rose
Rosa rugosa - Wein-Rose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Woliger Schneeball

- 12.7 Im bauordnungrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.
D) Ordnungswidrigkeiten
12.8 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
12.9 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.



Zeichenerklärung

Zeichenerklärung nach Planzeichnungsverordnung 1999 - PlanzN 90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WR Reines Wohngebiet (überbaubar/nicht überbaubare Fläche)
WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubar/nicht überbaubare Fläche)
MI Mischgebiete (überbaubar/nicht überbaubare Fläche)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB, § 16 BauNVO)
z. B. II Geschosflächenzahl als Höchstmaß
z. B. 0,4 Grundflächenzahl
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. FH max 8,50m über OK FFB Firsthöhe maximal 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußbodens

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 4 23 BauNVO)
z. B. A Nur Einzelhäuser zulässig
z. B. B Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z. B. 0,4 Baugrenze (§ 21 (1) und (1) BauNVO)
SO Satteldach
PO Pultdach

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung z. B. Straßenbegleitgrün
Umengung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
III B Zweckbestimmung: Wasserschutzzone III B (nachrichtliche Übernahme gemäß Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Stadt Neuwied v. 29. April 1991)

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 21 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen

- 9. Sonstige Planzeichen
Umengung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung ungenutzter Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

- 10. Sonstige Darstellungen
Firstrichtung
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z. B. 25°-40°
z. B. 2,5 m Maßangabe
z. B. A Zuordnungsbuchstabe für Festsetzungen auf Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (siehe Textfestsetzungen 8.0, 8.1 und 8.2)

- Mittelhöhenstandplatz
Zuordnung der Baugrundstücke zur Sammelausgleichsfläche
Nutzungsbezeichnungen
Baugruben mit Anzahl der Wohnplätze / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl
Dachneigung / Bauseite
Höhe baulicher Anlagen
Dachneigung

- 11. Nachrichtliche Übernahme
z. B. 375 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Wohngebäude
sonstige bauliche Anlagen
Mauer
Flurgrenze

Übersicht M = 1 : 5000

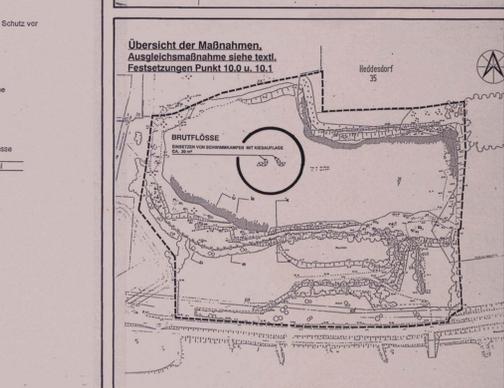
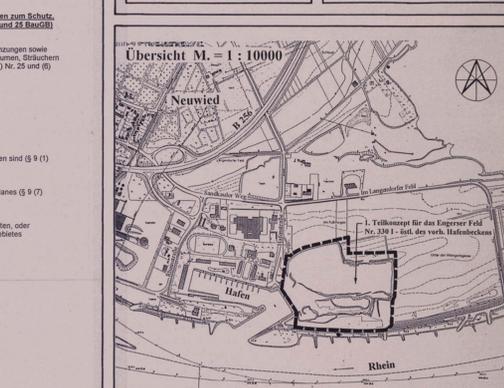


Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE: Die Darstellung der Plangrundlage stimmt... Aufstellungsbeschluss: Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986... (Katasteramt Neuwied, Bürgermeister)

OFFENLEGUNG: Die 1. Offenlegung dieses Plannes erfolgte gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986... SATZUNGSBESCHLUSS: Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997... (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG: Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt. BEKANNTMACHUNG: Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997... (Oberbürgermeister)



Stadtverwaltung Neuwied, Stadtbaumeister, Planungsabteilung. Bebauungsplan Nr. 278 I (Siedlung Vierzig Morgen). Gem. Heimbach, Flur 8 u. 9, sowie Gem. Heddendorf, Flur 35. Name: B. Witzel, Datum: 17.01.2000. Zeichner: W. Lenke, Datum: 17.01.2000. Maßstab = 1 : 500.